



广州251个旧改项目获批,37个有实质进展

各大房企纷纷瞄准旧改项目

□本版撰文 信息时报记者 罗莎琳

昨日,中国政府采购网发布了《2019年广州市全面改造项目影像资料制作项目公开招标公告》、《广州市住房和城乡建设局城市更新项目现场监督巡查工作(2019-2020年度)公开招标公告》,从招标公告附件可见,截至目前,广州11区已批未完工旧改项目251个,涉及改造范围用地面积3127.57公顷。2019年有实质性进展的旧改项目为37个,合计面积745.85公顷。

广州251个旧改项目获批

招标内容显示,截至目前,广州市11个行政区已批未完工项目251个(项目数量随着项目批复和推进动态增减),当中包括旧村、旧厂改造及旧城改造(老旧小区微改造项目除外)三种。已获批改造的村有38条,改造范围用地面积达1742.64公顷。另有旧厂项目多达213个,涉及用地面积达1383.88公顷。加上村庄,广州已批旧改项目用地面积达3127.57公顷。

另外,2019年有实质性进展的旧改项目为37个,合计面积745.85公顷。

房企加大旧改布局

信息时报记者注意到,在旧改加速推进的过程中,房企也在纷纷加大城市更新布局。包括保利发展、富力集团、佳兆业、星河湾、合景泰富在内的多家房企也在积极与广州各村沟通,以图在这场旧改盛宴中分得一杯羹。

6月15日,经投票表决,方圆集团确定为广州南沙东瓜宇村旧改的合作企业,星河控股成为南沙大涌村旧改的合作企业。而在6月12日,时代中国也顺利与花都横潭村(河西联社)达成旧改合作。此前,时代中国已陆续斥资46亿元、55亿元,分别拿下从化、番禺的旧改项目。南沙广隆村、增城官湖村、白云环滘村、天河程介西村等10多个旧改项目也被时代中国收纳其中。

除此之外,据网易房产统计的2019年广州旧改项目中,保利已介入9个旧改项目,富力介入13个旧改项目。而诸如珠光集团、万科、星河控股、中鼎集团、合景泰富、华润、佳兆业等公司,也分别在广州签订了3~5个旧村改造项目。

今年7月30日,广州公共资源交易网上公布了关于“广州市增城区中新镇中新村全面改造项目公开选择合作企业公告”。这个21号线中新站地铁上盖,面积达92公顷的中新村旧改项目,将于9月21日揭下合作房企的神秘面纱。

而就在8月11日上午,海珠区沥滘经济联合社在选定的复建房地块举行沥滘旧村改造复建房开工启动会,标志着这个由珠光集团拿下的旧村改造项目进入全新阶段。记者走访沥滘村周边一二手楼市市场发现,目前在售的一手房几乎没有,二手房有罗马家园、时代廊桥、珠江御景湾等少数几个楼盘,二手房中介报价在3.5万~4万元/平方米之间。

房企涉足旧改获利颇丰

2019年广州政府工作报告提出,今年将加快城市更新改造,推动151个老旧小区微改造、10个旧村改造、50个旧厂改造项目。随着中国经济发展由“高速度”逐渐向“高质量”转化,城市经济的发展与空间利用对城市功能提出新的更高要求,为满足城市功能升级需求,城市更新已成为城市发展的主要途径。另一方面,拍地越来越难,传统的产销模式发生变革,地产商纷纷寻求突破,向城市运营服务商转型,城市更新便成为各类房企转型升级、业态优化的重要途径。

有业内人士表示,目前包括广州在内的一线城市的土地供应呈下滑态势。城市新增可开发土地的不断减少以及政府在土地市场的谨慎态度,使得旧改成为开发商解决土地供应瓶颈的重要渠道,房企也借此方式降低自己的开发成本。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,对于广州当前城市更新和老旧小区等改造来看,充分体现了存量市场大变局的特征。类似微改造等领域,充分说明了改造方面的新技术和新理念,对于保障和改善居住生活条件等有积极的作用。而从企业的角度看,积极进入此类旧城、旧房、旧村、旧厂等改造过程,有助于获得更多的土地资源,同时也带来了更好的开发机会。

实际上,早期涉足城市旧改项目的房企已经在利润上分得了一杯羹。根据时代中国2018年年报和克而瑞数

据,2018年时代中国转化了四个城市更新项目,其中三个是旧厂改造,一个是旧村改造,总货值近145亿元,收入为27.75亿元,毛利率达64.6%。无独有偶,旧改专业户绿景中国2017年公司整体的毛利率高达65.3%。

广东省房地产研究会执行会长韩世同表示,广州的旧改项目诞生了不少成功案例,猎德村当属“旧改模板”,新鸿基操刀的林和村、保利参与的琶洲村以及富力参与的杨箕村等旧改工程,开发商根据每个城中村的实际情况加以改造,也获得不俗的成效。

开发周期长考验资金实力

旧改让旧城区焕发出独有的魅力,相应的,旧改带动老城区物业的升值同样是显而易见的,二手物业因旧改而增值,稀有的一手物业因比邻旧改后的物业而持续彰显地段的竞争力。不过,旧改从立项到审批再到开发,是一个较为长期的过程,这一过程对于房企的资金也是极大考验。严跃进在接受信息时报记者采访时认为,旧改项目往往存在一些历史遗留问题需要解决,所以开发周期比较长,对于资金方面的要求也很高。这就需要房企具有较强的资金实力、资源调配能力以及产品研发能力。

广州中原房地产项目部总经理黄韬也表示,三旧(旧村、旧厂、旧城区)改造前期开发商需有很大的力度投入,所以资金成为开发商面临的第一道坎。第二道坎是他们面临的竞争压力大,即使旧改位置不错,但是由于广州旧改项目很多,产品能否被市场接受也是一种考验。

克而瑞地产研究中心分析人士告诉信息时报记者,对本地市场是否熟悉,是房企参加旧改的关键。在克而瑞看来,有能力参加旧改的房企主要有两类,一类是本地较早开始旧改的中小房企,这些企业更加熟悉本地市场;另一类是区域深耕的大型房企,多年的积累,使之具备较强的实力。

市场观察

反弹未见放量 关注板块热点

受利好消息刺激,A股三大股指昨日悉数高开,不过高开之后震荡下滑,使得涨幅收窄。截至收盘,沪指上涨0.42%收于2808点,深成指和创业板指则分别上涨了0.72%和0.81%。

沪指近期围绕着年线展开争夺,昨日高开后恰好回落至年线附近。后市年线能否构成支撑尚需观察,由于成交量未见明显放大,因此即便能运行在年线位之上,预计也将已震荡整理为主。当然,从个股表现看,昨日两市超过40只个股涨停,所以在大盘震荡过程中,部分板块是否能走出独立行情仍然值得关注。

就昨日的盘面走势看,受中船科技购买海鹰集团100%股权消息刺激,船舶重工板块大涨逾4%,板块中的中国应急、久之洋等个股股价都大幅上扬。中船科技购买海鹰集团股权,意味着南北船的整合又向前迈出了一步,这样的背景下,船舶重工板块中的个股大涨并不意外。此前南北车的整合,曾经引发相关个股大幅上扬,因此对于南北船的整合,也值得重点关注。

当然就中短期而言,稀有金属近期的走势更值得关注。近期寒锐钴业股价强势上扬,昨日再度大涨创出近期新高,从近期的成交量表现看,资金介入较为明显。基本上,钴矿价格自去年以来大跌近七成之后,目前已经接近成本价附近,这就封堵了钴价进一步下跌的空间,也正是在这样的背景下,相关个股引发了资金的关注。考虑到稀有金属前两年火爆的人气,不排除稀有金属再次爆发的可能,近期除了寒锐钴业之外,盛屯矿业、洛阳钼业、云海金属等个股,成交量也明显放大,说明此类个股的交投再次活跃。

就目前A股市场3000多只个股这样的庞大数量,加上监管日趋严格和规范,这样的大背景下,再寄望A股市场整体迎来同涨共跌的行情,显得极不现实。对于理性的投资者而言,精选板块和个股操作才更可取。而在具体的操作中,长线不妨重点锁定以5G为主线的高科技个股,只要公司是某领域的龙头,掌握着核心技术,同时估值也在合理区间,就值得长期持有。而在中短线的操作上,则可以结合当前的盘面特点,如果有大规模的资金涌入这一板块,就不妨在控制仓位的基础上,适量介入技术面上形态较好,同时业绩具备支撑的个股操作。

周伯恭

